



OBJEKT 1565

Sehr gepflegtes 2- Familienhaus im Herzen von Langenau

ROLAND- WAGNER- STRAßE 11
89129 LANGENAU

Lonetal-Immobilien

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

Eckdaten

Baujahr:	1993
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 139,32 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 343 m ²
Kellerfläche:	ca. 64 m ²
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Etagenzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2021
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Parkett, Stein, Marmor, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	2
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	2
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	3
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	G

Lonetal-Immobilien

Energiekennwert: 200,4 kWh/(m²*a)

Kaufpreis

548.000,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtende Provision beträgt im Falle des Erwerbs der Immobilie 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Ansprechpartner

Jürgen Gans

T: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de

Objektbeschreibung

In diesem sehr gepflegten 2- Familienhaus aus dem Jahr 1993 könnte Ihr Traum vom Eigenheim wahr werden. Zwei geräumige Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von 139,32 m², die sich auf zwei Etagen verteilen überzeugen mit einer schönen Raumaufteilung. Das Haus verfügt über ein Satteldach und eine Grundstücksfläche von 343 m². Zwei Garagen sowie zwei Terrassen und zwei Balkonen bieten zusätzlichen Komfort. Die Immobilie befindet sich durch ständige Renovierungs und Sanierungsarbeiten in einem sehr gepflegten Zustand.

Die im Erdgeschoss gelegene 2- Zimmerwohnung überzeugt schon im Eingangsbereich mit viel Platz für eine Garderobe. Das Herzstück bildet hier der großzügige, offene Wohnbereich mit anschließender, abgeschlossener Einbauküche. Durch viel Staumöglichkeiten können hier leckere Gerichte zubereiten werden, die Sie dann im Esszimmer zu sich nehmen können. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie die großzügige Terrasse, welche Ihnen einen herrlichen Blick ins Grüne bietet und somit entspannte Sommerabende garantiert. Das neutral gestaltete Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und Duschkabine ausgestattet und lässt somit keine Wünsche offen. Eine Gästetoilette schließt die Erdgeschosswohnung ab. Die gesamte Wohnung erhält durch viele Fensterfronten und helle Holzbodenbeläge ein freundliches Wohnambiente und garantiert somit einen angenehmen Wohnkomfort.

Im Dachgeschoss wartet auf Sie ein Wohnraum auf ca. 75m²:

Durch einen Glasgiebel und einen schönen Grundriss bietet diese Wohnung ein helles, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Der Wohn-Essbereich bietet Ihnen einen direkten Zugang auf den nach süden ausgerichteten Balkon, welcher Ihnen eine schöne Aussicht ermöglicht. Eine abgeschlossene Küche, inkl. 2021 neu eingebauter Einbauküche schließt sich an dem Wohnraum an und lässt keine Wünsche offen.

Das großzügige Schlafzimmer sowie ein kleineres Zimmer, welches sich gut als Kinderzimmer oder Büro eignet bieten weiteren Wohnraum.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein 2021 komplett renoviertes, großzügiges Tageslichtbadezimmer mit begehrter Dusche. Ein separates Gäste- WC ist hier ebenfalls vorhanden.

Das Haus ist voll unterkellert und durch einen separaten Zugang begehbar. Hier bieten Ihnen 4 Kellerräumen sowie einem Waschaum und der Heizraum weitere Nutzungsmöglichkeiten. Eine Doppelgarage rundet dieses tolle Immobilienangebot ab.

Hier bleiben keine Wünsche offen. Im gesamten Haus wurde viel Wert auf ein gepflegtes, harmonisches Raumaambiente gelegt, welches sich in den hochwertigen Bodenbelegen sowie in den neutral gestalteten Badezimmern widerspiegelt. Dank der modernen Ausstattung und der gepflegten Bauweise eignet sich diese Immobilie ideal als langfristige Investition oder als gemütliches Zuhause für eine Familie.

Lage

Dieses 2- Familienhaus befindet sich in der Stadt Langenau mit rund 15000 Einwohnern. Durch ein eigenes Krankenhaus, Frei- und Hallenbad, Ärzte, Schulen und Kindergärten hat Langenau eine sehr gute Infrastruktur sowie ein großes Freizeit- und Versorgungsangebot und ist somit ein äußerst attraktives Einzugsgebiet für Bürger. Auch die Verkehrsanbindung ist durch den nur 10 Gehminuten entfernten Bahnhof sowie einer direkten Anbindung an die A7 und A8 optimal gesichert. Auch die Ortsteile Albeck, Hörvelsing und Göttingen sind durch ein attraktives Stadtbusnetz bequem zu erreichen.

Ausstattung

2- Familienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 139,32 m²:

Erdgeschosswohnung, 2- Zimmer ca. 64 m²:

- Diele
- Wohn- Essbereich mit Zugang zu Terrasse
- abgeschlossene Küche inkl. hochwertig ausgestatteter Einbauküche
- Schlafzimmer mit Zugang zu Terrasse
- Tageslichtbadezimmer
- separate Gästetoilette
- Fußbodenheizung

Dachgeschosswohnung, 3- Zimmer ca. 75,22 m²:

- Diele
- Wohn- Essbereich mit Zugang zu Balkon
- abgeschlossene Küche inkl. hochwertig ausgestatteter Einbauküche
- 2 Schlafzimmer mit Zugang zu Balkon
- hochwertig gestaltetes Tageslichtbadezimmer mit begehbbarer Dusche
- separate Gästetoilette
- Dachraum
- Fußbodenheizung

Lonetal-Immobilien

Untergeschoss:

- separater Zugang
- 4 Kellerräume
- Waschküche
- Heizraum

Sonstiges:

- Garten
- Doppelgarage

Renovierungsarbeiten:

2001: Aluverkleidung Fenster sowie Balkongeländer Alu

Mäusegitter an Kellerschächte angebracht

2010: Anstrich Hausfassade und Holz

2013: Terrasse neu

Wege zu Garage Barrierefrei

2014: Markise inkl. Motor

2017: Holz anstrich

2020: Dachisolierung

2021: neue Dachfenster inkl. Schutzrollo

Fliegengitter

Badezimmer DG neu

komplett neuer Anstrich DG

2023: Dämmung Außenfassade

Sonstiges

Die Angaben im Exposé beruhen auf Informationen durch den Verkäufer, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.

Lonetal-Immobilien

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de
Seite 6/17

EXPOSE



Hausansicht mit Eingangsbereich



Hausansicht

Lonetal-Immobilien

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de
Seite 7/17

EXPOSE



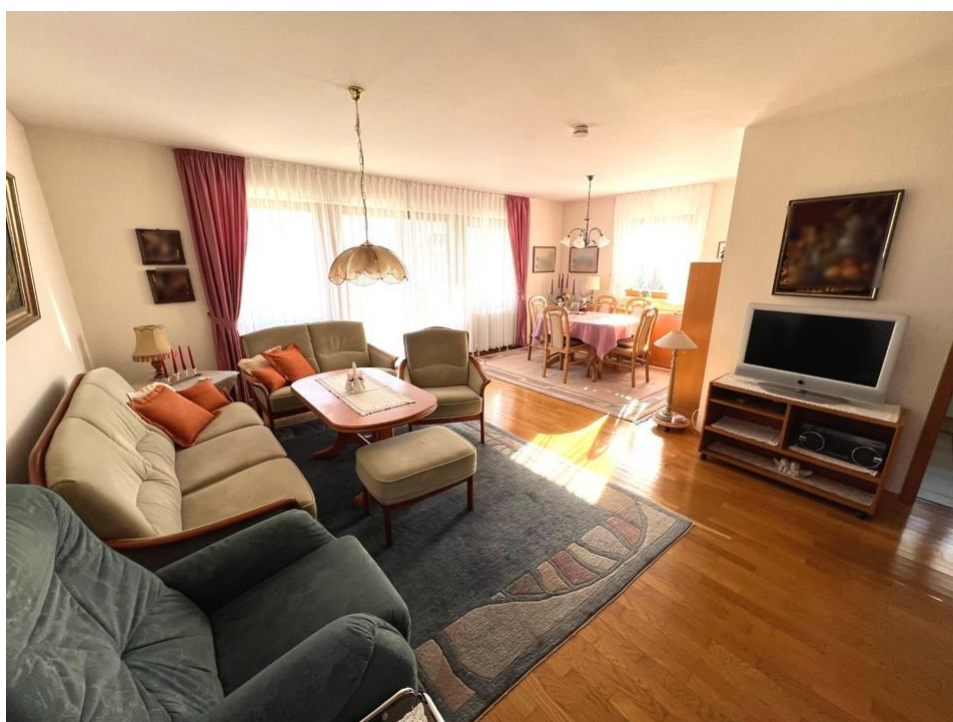
Hausansicht Garten mit Terrasse



Diele EG



Küche EG



Wohn- Essbereich EG

Lonetal-Immobilien

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de
Seite 9/17

EXPOSE



Wohn- Essbereich EG



Schlafzimmer EG

Lonetal-Immobilien

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de
Seite 10/17

EXPOSE



Badezimmer EG



Tageslichtbadezimmer EG



Gäste Toilette EG



Terrasse



Zugang DG- Wohnung



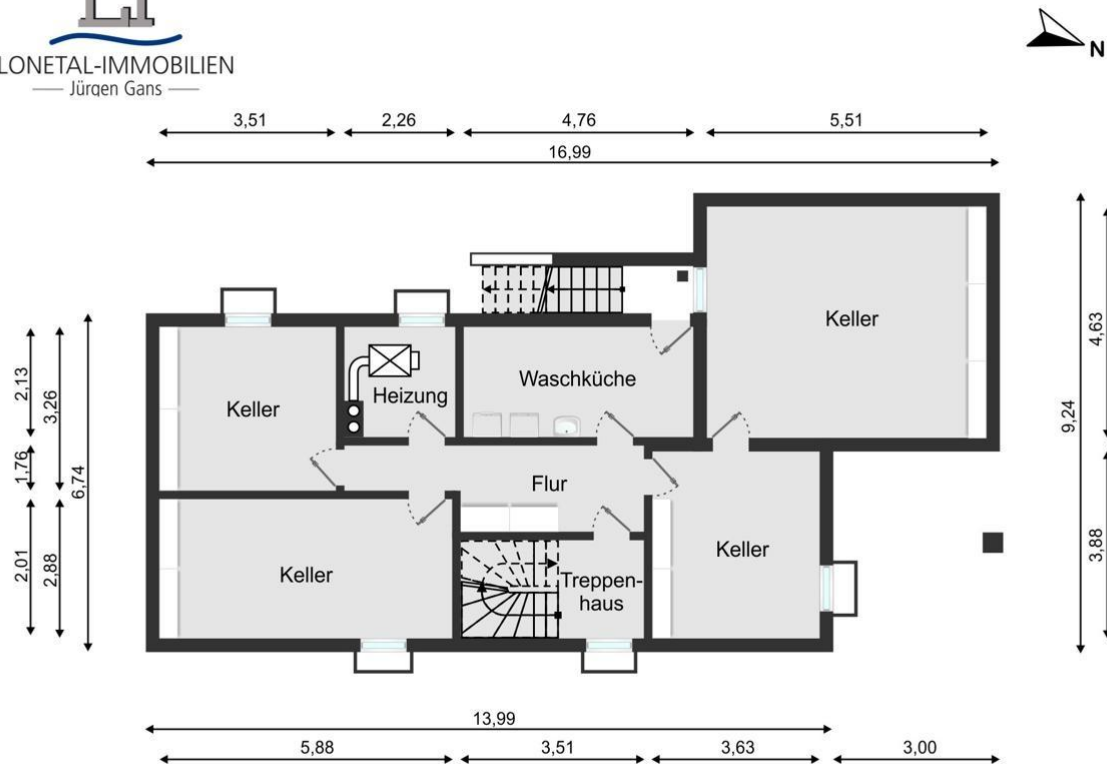
Wohn- Essbereich DG



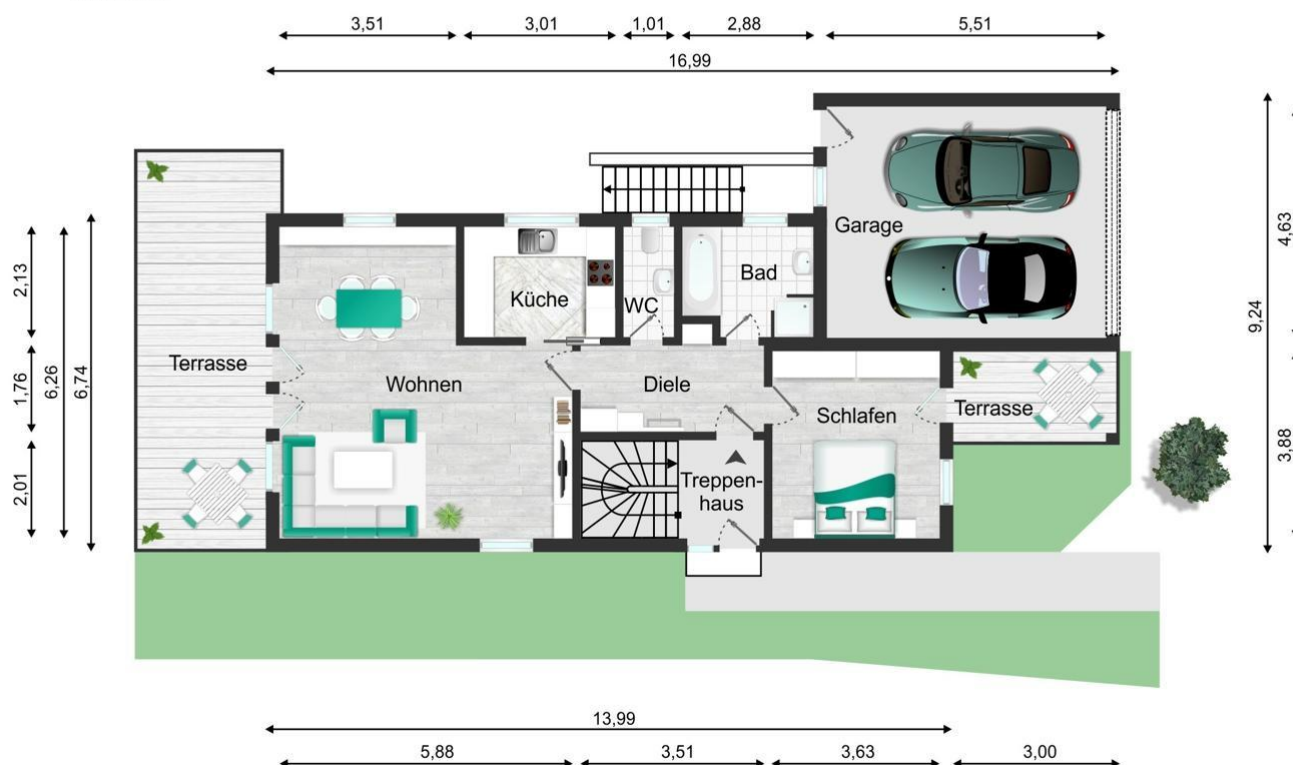
Wohn- Essbereich DG



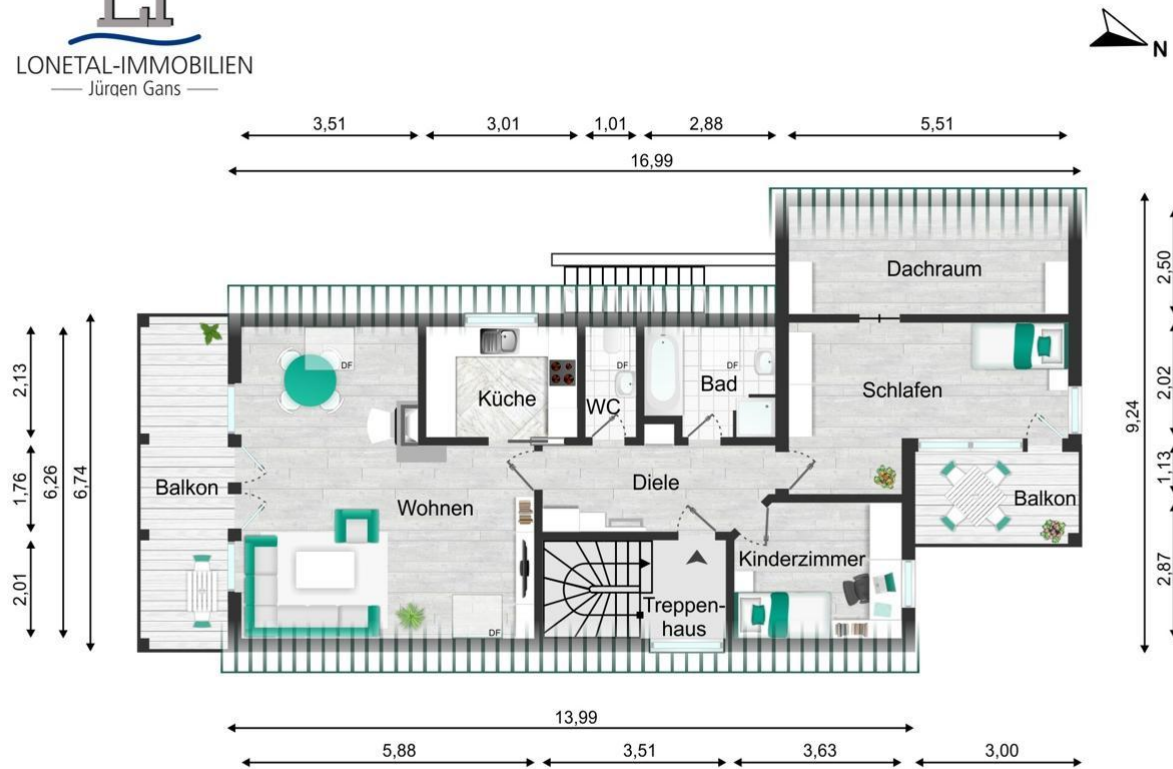
Zugang Balkon DG



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss